



Salzburger Wohnbauförderungs- gesetz 2015

Überblick und Beispiele

Dr. Herbert Rinner

Stand: 1.4.2015

Wesentliche Grundlagen



Umstellung von Darlehen auf nicht rückzahlbare Zuschüsse

Regelungen:

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 (S.WFG 2015)

Wohnbauförderungsverordnung 2015 (WFV 2015)

- Richtlinie Energieeffizienz

- Richtlinie Barrierefreiheit

- Richtlinie Schallschutz

- Richtlinie Chancengleichheit im Wohnbau

Rückzahlungsverordnung (Eigentum, Sanierung) - befristet vorerst 1 Jahr

Tritt in Kraft: 1.4.2015

Mittel: 140 Mio. wertgesichert VPI

Förderparten



- Kaufförderung
- Errichtung im Eigentum
- Errichtung von Miet(-kauf)wohnungen
- Errichtung/Umbau von Wohnheimen
- Sanierungsförderung
- Wohnbeihilfe
- Zinsbeihilfe
- (Baulandsicherung)
- (Erwerb von Mietkaufwohnungen)

Allgemeine Bestimmungen



Begriffsbestimmungen Objektbezogen (§ 5 Abs 1 S.WFG 2015)

- Wohnung
- Wohnhaus
- Einzelhäuser, Doppelhäuser, Häuser in der Gruppe, Bauernhaus, Austraghaus, ...
- Startwohnung
- Errichtung
- Geförderte Wohnung
- Etc.

Allgemeine Bestimmungen



Begriffsbestimmungen Subjektbezogen (§ 5 Abs 2 S.WFG 2015)

- Nahestehende Personen
- Kind
- Wachsende Familie
- Kinderreiche Familie
- Jungfamilie
- Alleinerzieher oder Alleinerzieherin
- Gemeinnützige Bauvereinigung
- Bauträger
- Juristische Person
- Etc.

Begünstigte Person

Voraussetzung für

- Kaufförderung,
- Errichtungsförderung im Eigentum,
- Zugang zur geförderten Miet(-kauf)wohnung

§ 11 S.WFG 2015

1. Volljährigkeit
2. Wohnbedarf
 - Bisher Mietwohnung nun Eigentum
 - Wechsel von nicht geförderter Mietwohnung zu geförderter Mietwohnung
 - Sonstige Gründe (besser angepasste Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses an tatsächlichen Verhältnissen z.B. geänderte Familiensituation, berufsbedingter Ortswechsel, Änderung der Einkommensverhältnisse, Anhebung Ausstattungskategorie und gesundheitliche Gründe)
3. Verwendet zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs und Hauptwohnsitz
4. Aufgabe der Rechte an bisheriger Wohnung innerhalb eines Jahres
5. Österreichischer Staatsbürger oder nach EU gleichgestellte, Asylberechtigte
6. Einkommensgrenze nicht überschritten

Begünstigte Person

Einkommengrenzen - § 7 WFV:

Haushaltsgröße	Netto-Haushaltseinkommen jährlich (€)	Netto-Haushaltseinkommen monatlich (Jahreszwölftel) (€)
Eine Person	35.880	2.990
Zwei Personen	55.200	4.600
Drei Personen	59.340	4.945
Vier Personen	66.240	5.520
Fünf Personen	70.380	5.865
Sechs Personen	74.520	6.210
Mehr als sechs Personen	80.040	6.670

Eine wachsende Familie wird einem 4-Personenhaushalt gleichgesetzt.

Alleinerziehende mit einem Kind werden wie ein 3-Personenhaushalt behandelt, mit

zwei Kindern wie ein 4-Personenhaushalt usw.

Einkommensberechnung

Grundlage für Begünstigte Person, Wohnbeihilfe

Welches Einkommen wird zugrunde gelegt? - § 14 S.WFG 2015

Beim Zugang zur Förderung wird das Haushaltseinkommen =

- das Einkommen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin
- sowie aller sonstigen im Förderungsansuchen namhaft gemachten nahestehenden Personen

Bei

Zum Einkommen zählen unter anderem

- Erwerbseinkünfte inklusive der
- Sonderzahlungen,
- Überstundenzuschläge,
- Prämien, ebenso
- Pensionen und Renten,
- Arbeitslosengeld,
- Kinderbetreuungsgeld oder
- Alimentationsbezüge
- ...

Begünstigte Person

Nicht als Einkommen gelten:

- Bedarfsorientierte Mindestsicherung
- Familienbeihilfen und Kinderabsetz- und Freibeträge
- Zuwendung der Familienförderung des Landes
- Pflegegeld des Bundes oder des Landes sowie Unterhalts- und gesetzl Versorgungsleistungen f. Pflegekinder
- das monatliche Erwerbseinkommen von minderjährigen Familienmitgliedern bis zu einer Höhe von 150 €
- Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen
- gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Unterhaltsverpflichtungen
- Leistungen aus Präsenz- oder Zivildienst, die mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt
- lebende Personen erhalten
- Studienbeihilfen und Schülerbeihilfen von Kindern, die mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben, bis zu einer Höhe von 150 €
- Versorgungsleistungen und Geldleistungen nach dem Heeresversorgungsgesetz, dem
- Kriegsopferversorgungsgesetz und dem Verbrechensopfergesetz
- Heilungskosten und Schmerzensgeld

Begünstigte Person



Das Einkommen ist durch entsprechende Unterlagen (z.B. Jahreslohnzettel, Einkommenssteuerbescheid etc.) nachzuweisen.

- Vergangenes oder zuletzt veranlagtes Jahr oder der
- Durchschnitt der vergangenen 3 Kalender- oder zuletzt veranlagten Kalenderjahre
- Aktuelles Einkommen in berücksichtigungswürdigen Fällen (nachhaltige Änderung des Einkommens – wie Pension, Kinderbetreuung, qualifizierte Arbeitslosigkeit,..)

Förderbare Wohnnutzfläche

Die förderbare Wohnnutzfläche beträgt:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Förderbare Wohnnutzfläche (in Quadratmetern)
1	55
2	65
3	80
4	90
Für jede weitere Person	10 Quadratmeter mehr

- Wachsende Familie: 90 Quadratmeter + je 10 m² ab dem 3. Kind für jede sonstige im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person
- Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher, alleinstehende Personen, die mit einer betreuten nahestehenden Person im gemeinsamen Haushalt leben: 80 m² + je 10 m² für jede weitere nahestehende Person.
- Erhöhung der förderbaren Nutzfläche, wenn der Förderungswerber oder die Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person behindert und/oder pflegebedürftig ist: Bei Pflegegeld der Stufe 3 automatische Erhöhung um 10 m², sofern nicht ein höherer Flächenbedarf besteht (ärztliches Gutachten).
- Das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche beträgt 150 Quadratmeter.
- Beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung sind für Ein- oder Zweipersonenhaushalt 3 Wohnräume und je weitere nahestehende Person ein Wohnraum mehr vorgesehen

Energetische Voraussetzungen



Im Neubau innovative klimarelevante Systeme:

- $LEKT \leq 20$
- $LEKP \leq 40$
- $LEKCo2 \leq 50$
- Von den Werten kann bei Vorliegen sachlicher Gründe (Denkmalschutz, Ortsbildschutz, Altstadtenschutz abgesehen werden. Vom LEKP-Wert und LEKCo2-Wert kann abgesehen werden, wenn bautechn nicht möglich oder wirtschaftl. nicht zumutbar.

Sonderregelung Zu-, Auf-, Aus- oder Umbauten

Innovative klimarelevante Systeme nur bei Einbau einer Wärmebereitstellungsanlage.

Der LEKT-Wert ist einzuhalten.

In der Sanierungsförderung:

Energieeffiziente Bestandsbauten = $LEKT \leq 28$, $LEKP \leq 68$; $LEKCo2 \leq 110$

Zuschlagspunktesystem



Erhöhte Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffwahl

Berechnung lt. Energieausweis

40 Pkt. maximal

Standortqualität:

Einbindung eines Beirats im Bauverfahren

1 Pkt.

Überschreitung GFZ 0,6 od. 0,7 um je 0,1

2 Pkte.

Anbindung an öffentlichen Verkehr

3 Pkte.

Versorgungsbetriebe

3 Pkte.

Schule, Kinderbetreuungseinrichtung, Arzt, Apotheke

3 Pkte.

Sonstige Maßnahmen:

Wettbewerb ohne Kostengarantie

1 Pkt.

Denkmalschutz

2 Pkte.

Barrierefreie Ausführung

10 Pkte.

Mehrgenerationen- oder betreutes Wohnen

15 Pkte.

Startwohnungen

18 Pkte.

Einzel-/Tiefgaragen/Mobilitätskonzept

10 Pkte.

Carports/Mobilitätskonzept

5 Pkte.

Holzbauweise

4 Pkte.

Einzelgewerksausschreibung

3 Pkte.

Home



ist ein länderübergreifendes EU-Alpenraum-Projekt mit dem Ziel das Bewusstsein für Mobilitäts- und Wohnkosten zu stärken sowie Kosten- und Zeitaufwände in Wohnstandortentscheidungen zu berücksichtigen.

News, Publikationen	SAGISonline: Bauen Wohnen	RSA iSPACE Research Studios Austria	SIR Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen	
Meine eigenen 4 Wände (pdf)	Folienpool		MORECO Internationale Website	

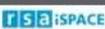
Nachhaltige Standortwahl

- ⚡ MORECO fördert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung entlang des öff. Verkehrs und eine Versorgung mit wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen im Wohnumfeld.

Zielgruppen

- ⚡ Salzburger Bevölkerung ("wohnungssuchende Haushalte"), ExpertInnen der Raum- und Verkehrsplanung, sowie politische EntscheidungsträgerInnen.



Technische Umsetzung:  Projektpartner:  [Disclaimer](#)



Kaufförderung



Was wird gefördert?

- Erwerb einer neu errichteten Wohnung oder eines
- Hauses in der Gruppe
im Bundesland Salzburg.

Der Verkäufer muss Bauträger nach den Bestimmungen der Salzburger Wohnbauförderung sein.

Kaufförderung



Wie wird gefördert?

Grundfördersatz

+ Zuschläge

Summe Fördersatz x förderbarer Nutzfläche = Höhe des Zuschusses

Grundfördersatz je m² € 450,-

Zuschläge gibt es für

Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher je m² € 50,-

Jungfamilien je m² € 50,-

Kinderreiche Familien je m² € 100,-

energie-ökologische Maßnahmen, Standortqualität,
barrierefreies Bauen je Punkt € 5,-

Maximal 150 % des Grundfördersatzes!

Kaufförderung



Zuschusskürzung wegen höherer Kaufpreise ab folgenden Grenzwerten:

Stadt Salzburg	€ 4.000,-
Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, St. Johann im Pongau, Seekirchen am Wallersee und Zell am See sowie an die Stadt Salzburg angrenzende Gemeinden	€ 3.750,-
Sonstige Gemeinden in den Bezirken Hallein und Salzburg Umgebung	€ 3.500,-
Sonstige Gemeinden in den Bezirken Pinzgau, Pongau, Lungau	€ 3.250,-

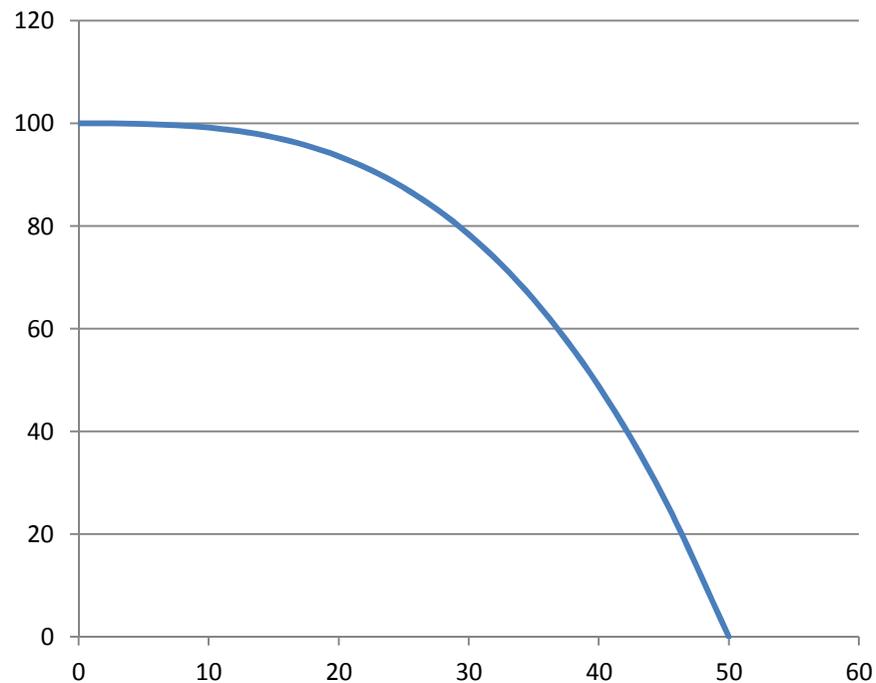
Kosten für PKW-Abstellplätze etc. werden nicht berücksichtigt, sofern gesondert ausgewiesen!

Der Grundzuschuss ist bei Überschreitung um 50 % bei 0.
Siehe Tabelle

Kaufförderung

Kürzungsregelung

Z.B. in der Stadt Salzburg beginnt die Kürzung ab einem Kaufpreis von € 4.000,-/m² Wfl.



Kaufförderung Beispielrechnung



Beispielrechnung

Single, 55 m² förderbare Nutzfläche

<i>Fördersatz</i>	<i>EUR 450,-</i>	
<i>20 Zuschlagspunkte à 5,-</i>	<i>EUR 100,-</i>	
<i>Summe</i>	<i>EUR 550,-</i>	<i>x 55 m² = EUR 30.250,-</i>
		<i>*gerundet EUR 30.300,-</i>

Jungfamilie, 90 m² förderbare Nutzfläche (2 Erwachsene + 1 Kind)

<i>Jungfamilie</i>	<i>EUR 50,-</i>	
<i>Summe</i>	<i>EUR 600,-</i>	<i>x 90 m² = EUR 54.000,-*</i>

*Kürzung bei höheren Kaufpreisen

Kaufförderung Beispielrechnung – Singlewohnung



Stadt Salzburg, 55 m² Wohnnutzfläche

Kaufpreis Wohnung	*EUR 239.500,-	
Kaufpreis Tiefgaragenplatz	EUR 18.500,-	
+ 7 % <u>Kaufnebenkosten</u>	EUR 18.060,-	
Minus Zuschuss (gekürzt)	EUR 30.000,-	
<u>Minus Eigenmittel</u>	<u>EUR 64.500,-</u>	
Summe	EUR 181.560,-	
Bank/Bausparkasse (3% 25 J.)	EUR 181.560,-	ca. <u>860 p.m.</u>

Erwerb einer Wohnung



Jungfamilie, 2 Erwachsene + 1 Kind

30 Zuschlagspunkte (Lage), Lage Bezirk St. Johann, 94 m² Wohnnutzfläche, Kaufpreis EUR 295.000,-

Eigenmittel EUR 70.000,-

Fördersatz *EUR 450,-*

Jungfamilie *EUR 50,-*

30 Ökopunkte à 5,- *EUR 150,-*

Summe EUR 650,- x 90 m² = EUR 58.500,-

Kaufpreis EUR 295.000,-

+ 7 % Kaufnebenkosten EUR 20.650,-

Minus Zuschuss EUR 58.500,-

Minus Eigenmittel EUR 70.000,-

Summe EUR 187.150,-

Bank/Bausparkasse (3% 25 J.) EUR 187.150,- ca. 890 p.m.

Gesamtbelastung Rückzahlung ca. 890 p.m.

Wann erfolgt die Auszahlung?

- Fertigstellung der Wohnung
- Übergabeprotokoll
- Meldebestätigung über Hauptwohnsitz
- Einverleibung Pfandrecht und Veräußerungsverbots oder Treuhanderklärung

Welche weiteren Voraussetzungen sind zu beachten?

- Gemeinnützigler oder gewerblicher Bauträger ist Verkäufer
- Grundeigentümer, vertragl. Anspruch auf Einräumung des Eigentumsrechts oder Baurecht auf mind. 70 Jahre
- Bau mit **mindestens 3 Wohnungen im WE** oder in einem **Haus in der Gruppe**; Durchschnittlicher Grundstücksbedarf $\leq 350 \text{ m}^2$ - ohne Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen
- **Neu errichtet** = Bauvollendungsanzeige max. 3 Jahre zurückliegend und unbenutzt oder Erstmieter kauft
- Zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens (einlangen beim Amt) darf Übergabe max. **6 Monate** zurück liegen.
- vertraglicher **Übergabetermin** der Wohnung in **maximal 24 Monaten**
- es liegt eine „**Käufersicherstellung**“ und **kostenfreies Rücktrittsrecht** vereinbart

Welche Übergangsbestimmungen gibt es?

- 6 Monate nach Übergabe kann Förderungsansuchen noch gestellt werden (Einlangen beim Amt der Salzburger Landesregierung)
- Übergangsbestimmungen zu technischen Voraussetzungen und Zuschlagspunkten

Errichtungsförderung im Eigentum



Was wird gefördert?

Errichtung von

- Einzelhäusern, Doppelhäusern, Bauernhäusern
- Wohnungen im WE und Häusern in der Gruppe,
- Wohnungen oder Wohnraum durch Zu-, Auf- oder Einbauten
- Austragwohnung

Errichtungsförderung im Eigentum



Wie wird gefördert?

Grundfördersatz

+ Zuschläge

Summe Fördersatz x förderbarer Nutzfläche = Höhe des Zuschusses

Grundfördersatz je m² € 400,-

Zuschläge gibt es für

Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher je m² € 50,-

Jungfamilien je m² € 50,-

Kinderreiche Familien je m² € 100,-

energie-ökologische Maßnahmen, Standortqualität,
barrierefreies Bauen je Punkt € 5,-

Austragwhg. 1. Person 10.000,-, 2. Person 5.000,-

Bei Zu-, Auf- oder Einbauten max. 30 % der abgerechneten Kosten!

Maximal 150 % des Grundfördersatzes!

Errichtungsförderung im Eigentum



Beispiel: Jungfamilie, 2 Erwachsene + 1 Kind
20 Zuschlagspunkte

FÖRDERUNG NEU - ZUSCHUSS

<i>Fördersatz</i>	<i>EUR 400,-</i>	
<i>Jungfamilie</i>	<i>EUR 50,-</i>	
<u><i>20 Ökopunkte à 5,-</i></u>	<u><i>EUR 100,-</i></u>	
Summe	EUR 550,-	x 90 m ² = EUR 49.500,-

Errichtungsförderung im Eigentum



Beispiel: - Annahmen

Gesamtkosten <u>ohne</u> Grund	EUR 300.000,-	
Minus Zuschuss	EUR 49.500,-	
<u>Minus Eigenmittel</u>	<u>EUR 70.000,-</u>	
Summe	EUR 180.500,-	
Bank/Bausparkasse (3% 25 J.)	EUR 180.500,-	<u>855 p.m.</u>

Errichtungsförderung im Eigentum



Wann erfolgt die Auszahlung?

- Bauvollendungsanzeige
- Fertigstellungs-EA
- Meldebestätigung über Hauptwohnsitz
- Einverleibung Pfandrecht und Veräußerungsverbot
- Bei Zu-, Auf- oder Einbauten nach Vorlage der Endabrechnung

Errichtungsförderung im Eigentum



Gibt es ein Baubeginnverbot?

Grundsätzlich darf mit dem Bau vor Abschluss des Förderungsvertrags nicht begonnen werden. Ausgenommen davon ist die Errichtung des Kellers oder der Bodenplatte.

ACHTUNG!!! Welche Übergangsbestimmung gibt es? ACHTUNG!!!

Wird mit dem **Bau des Erdgeschoßes zwischen dem 1.1.2015 und dem 31.3.2015** begonnen, gilt die Regelung zum Baubeginnverbot nicht. Sie könnten daher auch ohne Förderungsvertrag mit dem Erdgeschoß zu bauen beginnen, bzw. nach dem Keller weiterbauen.

Errichtungsförderung im Eigentum



Folgende Situationen sind möglich:

- **Errichtung des Kellers/der Bodenplatte vor dem 1.1.2015 und Baubeginn des Erdgeschosses zwischen dem 1.1. 2015 und 31.3.2015** - Wohnbauförderung kann genehmigt werden
- **Errichtung des Kellers/der Bodenplatte und Baubeginn des Erdgeschosses zwischen dem 1.1. 2015 und 31.3.2015** Wohnbauförderung kann genehmigt werden
- **Baubeginn des Erdgeschosses liegt vor dem 1.1.2015** - Wohnbauförderung kann nicht genehmigt werden
- **Baubeginn des Erdgeschosses liegt nach dem 31.3.2015** - die Übergangsbestimmung gilt nicht mehr. Eine Förderung ist daher nur möglich, wenn der vorzeitige Baubeginn genehmigt wurde bzw. der Förderungsvertrag bereits vorliegt.

Der Zu-, Aus- oder Einbau wird dem gleichgesetzt.

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Was wird gefördert?

Die Errichtung von Mietwohnung und Mietkaufwohnung

Wer wird gefördert?

- Gemeinden, Gemeindeverbände sowie juristische Personen im Alleineigentum von Gemeinden
- Bauträger und sonstige juristische Personen des Privatrechts
- Natürliche Personen

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Wie wird gefördert?

Fördersätze:

- bis 500 m² **EUR 650,00**
- ab 2.500 m² **EUR 550,00**

Bei Wohnbauten ab 500 m² förderbarer Wohnnutzfläche vermindert sich die € 650,- um 5 Cent je zusätzlichen Quadratmeter. (Bei mehreren Wohnhäusern eines Bauvorhabens sind die förderb. Wohnnutzfl. zusammenzurechnen.)

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Wie wird gefördert?

Der Grundfördersatz erhöht sich um € 5,- je Zuschlagspunkt lt. Anlage B der WFV:

- **Erhöhte Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffwahl**
- Berechnung lt. Energieausweis 40 Pkt. maximal

- **Standortqualität:**
- Einbindung eines Beirats im Bauverfahren 1 Pkt.
- Überschreitung GFZ 0,7 um je 0,1 2 Pkte.
- Anbindung an öffentlichen Verkehr 3 Pkte.
- Versorgungsbetriebe 3 Pkte.
- Schule, Kinderbetreuungseinrichtung, Arzt, Apotheke 3 Pkte.

- **Sonstige Maßnahmen:**
- Wettbewerb ohne Kostengarantie 1 Pkt.
- Denkmalschutz 2 Pkte.
- *Barrierefreie Ausführung* 10 Pkte. keine Kumulation
- *Mehrgenerationen- oder betreutes Wohnen* 15 Pkte. keine Kumulation
- *Startwohnungen* 18 Pkte. keine Kumulation
- Einzel-/Tiefgaragen/Mobilitätskonzept 10 Pkte.
- Carports/Mobilitätskonzept 5 Pkte.
- Holzbauweise 4 Pkte.
- Einzelgewerksausschreibung 3 Pkte.

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Maximale Grund- und Aufschließungskosten:

Stadt Salzburg	700,-
Zentrale Orte/Umlandgemeinden	630,-
Sonstige Gemeinden im Flachgau/Tennengau	560,-
Sonstige Gemeinden im Pinzgau/Pongau/Lungau	430,-

Bei Finanzierung ausschließlich aus Eigenmittel dürfen diese Sätze überschritten werden.

(Miet-)Entgelt aus der Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten:

Stadt Salzburg	2,-
Zentrale Orte/Umlandgemeinden	1,80
Sonstige Gemeinden im Flachgau/Tennengau	1,60
Sonstige Gemeinden im Pinzgau/Pongau/Lungau	1,20

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Welche Regelungen bestehen bei Baurecht?:

Vergleichsrechnung:

Summe der rechnerischen Baurechtszinse \leq Summe der Entgelte bei einem Kauf mit Eigenmittel

Berücksichtigt werden: Beim Baurechtszins eine allfällige Wertsicherung, Bauzinsvorauszahlung und sonstigen damit zusammenhängenden Kosten, Beim Kauf die höchstzulässigen Kaufpreisen/m² und eine Verzinsung gemäß § 14 WGG - 3,5 %.

Folgende Annahmen werden zugrunde gelegt:

Laufzeit	50 Jahre
Wertsicherung	2 % jährlich
Abschlag bei Baurecht < 50 Jahre	1 % je Jahr kürzerer Laufzeit
Abschlag bei entschädigungslosem Heimfall	10 %

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Maximales (Miet-)Entgelt aus der Finanzierung der Baukosten:

- | | |
|--------------------------|---|
| • Mietwohnungen generell | 4,-/m ² förderb. Wfl u. Monat |
| • Betreutes Wohnen | 3,75/m ² förderb. Wfl u. Monat |
| • Startwohnungen | 3,50/m ² förderb. Wfl u. Monat |
| • Garage | 50,-/je Stk. und Monat |
| • Carport | 25,-/je Stk. Und Monat |

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Anforderungen an das Mietverhältnis (§ 26 S.WFG 2015):

- Anwendung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes sofern keine Sondervorschriften auch ausserhalb des Geltungsbereichs
- Schriftliche Hauptmietverträge
- Befristungen generell mindestens 25 Jahre (Dauer der Förderung), Betreutes Wohnen 10 Jahre, Startwohnungen und AlleinerzieherInnen WG 3 Jahre
- Vermietung nur an:
- Begünstigte Personen (Ausnahme für Ersatzwohnung)
 - Jurist. Personen für ihre Dienstnehmer
 - Gebietskörperschaften zur Weitergabe an begünstigte Personen
 - Gemeinnützige jurist. Personen zur Weitergabe an Menschen mit Behinderung, sozial- und einkommensschwache Personen
 - Gemeinden zur Weitergabe an Personen mit 50 % geringerem Einkommen, Minderung der Erwerbsfähigkeit um mind. 55 % oder Pflegegeldbezug mind. Stufe 3.
 - Personen die die Voraussetzungen der begünstigten Personen innerhalb der nächsten 3 Jahre erfüllen werden (keine Wohnungssuchenden im Ort)

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Anforderungen an das Mietverhältnis (§ 26 S.WFG 2015):

- Höchstzulässiger Hauptmietzins:
- GBV's nach WGG
- Andere wie folgt:
 - Mietentgelt aus Finanzierung der Baukosten
 - Mietentgelt aus Finanzierung der Grund- und Anschließungskosten
 - EVB nach § 14d WGG
 - Betriebskosten und laufende Abgaben nach § 21 MRG
 - Verwaltungskosten nach § 22 MRG
 - Hausbetreuung nach § 23 MRG
 - Besondere Aufwendungen nach § 24 MRG
 - Rücklage 2 % von Baukosten, Grund- und Anschließungskosten, EVB der Grundstufe
 - Ordnungsgemäße Absetzung nach § 17 Abs 4 WGG
 - Gesetzl. Ust.

Maximal 3 Bruttomonatsmieten f. Kautions,

keine Maklerprovision und Kosten für Mietvertragserrichtung vom Mieter (ausg. Vergebührung)!

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Auszahlungsvoraussetzungen:

- Fertigstellung des Objekts und Aufnahme der Bewirtschaftungsphase
- FertigstellungsEA
- Vorlage und Prüfungsabschluss der Endabrechnung (Ausnahme: Vorlage einer Bankgarantie über 150 % des Zuschusses oder Gemeinde, Gemeindeverbände, jurist. Personen im Alleineigentum von Gemeinden, GBV's)
- Vorlage aller Mietverträge (ausgenommen GBV's)
- Einverleibung Pfandrecht und Veräußerungsverbot
- Vorlage Bankgarantie für Finanzierungsbeitrag bei Mietkauf (ausgenommen Gemeinden, Gemeindeverbände, jurist. Personen im Alleineigentum von Gemeinden, GBV's)

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Beispiel:

1.000 m² förderbare Wohnnutzfläche, 15 Wohnungen, 15 Garagen, barrierefrei

Grundbetrag	625,-
Gesamtenergieeffizienz/Baustoffwahl 15 Pkte.	75,-
Gestaltungsbeirat 1 Pkte.	5,-
Barrierefreiheit 10 Pkte.	50,-
Garagen 10 Pkte.	50,-
Anbindung öffentlicher Verkehr 3 Pkte.	15,-
Versorgungsbetriebe 3. Pkte.	15,-
Schule, Kindergarten, Arzt, Apotheker 3 Pkte.	15,-
Zuschuss in Summe	850,-
In Summe daher	850.500,-

Errichtung Miet(-kauf)whg.



Mietkauf:

- Was ist Mietkauf?
- WGG / sinngemäße Anwendung bei Anderen
- Seit 10 Jahren vermietet

- Finanzierungsbeitrag maximal in Höhe der Grund- und Aufschließungskosten – besichert durch Bankgarantie (ausgenommen Gemeinden, Gemeindeverbände, jurist. Personen im Alleineigentum v. Gemeinden, GBV's nach WGG)

- Anteilige Rückzahlung der Zuschüsse
- Begünstigte Personen (ausgenommen Einkommen)

- Bestehende Förderungen:
- Umstellung von Darlehensübernahme auf Zuschüsse: $20,- \times$ Restlaufzeit der Monate berechnet auf 300 Mte.

Errichtung/Umbau Wohnheime



Wer kann eine Förderung erhalten:

- Gemeinden, Gemeindeverbände, jurist. Personen im Alleineigentum von Gemeinden
- Bauträger (gemeinnützige und gewerbliche)
- Jurist. Personen, an deren Stamm-, Grund- oder Eigenkapital mind. 2 Unternehmen beteiligt sind und die nach Satzung und Geschäftsführung der Wohnversorgung der Dienstnehmer dienen
- Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen die kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen

Was ist zu beachten?

Eigentümer der Bauliegenschaft oder Baurecht

Bei Umbauten müssen die Wohnheime einen zeitgerechten bzw. pflegerechten Standart aufweisen

Errichtung/Umbau Wohnheime

Wie wird gefördert?

Zuschusshöhe je Heimplatz - Grundbetrag

Neuerrichtung:

- Seniorenwohnheim **EUR 25.000,00**
 - in Form von Hausgemeinschaften **EUR 30.000,00**
- Wohnheim für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand sowie Schüler- und Studentenwohnheime **EUR 40.000,00**
- Sonstige Wohnheime (Dienstnehmerwohnheime) **EUR 5.000,00**

Um-, Auf- oder Zubau:

- Seniorenwohnheim **EUR 15.000,00**
- Wohnheim für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand sowie Schüler- und Studentenwohnheime **EUR 20.000,00**
- Sonstige Wohnheime (Dienstnehmerwohnheime) **EUR 2.500,00**

Errichtung/Umbau Wohnheime

Wie erhöht sich der Grundfördersatz?

Zuschläge in Höhe von € 100,- je Punkt und Heimplatz für

- Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffwahl
- Standortqualität (Lage, Beirat im Bauverfahren, Dichte)
- Wettbewerb ohne Kostengarantie
- Denkmalschutz
- Holzbauweise
- Einzelgewerksausschreibung

Auszahlung:

- Fertigstellung des Objekts,
- Fertigstellungsenergieausweis,
- geprüfte Endabrechnung (Ausnahme für GBV, Gemeinden, Gemeindeverbände, jurist. Personen im Eigentum von Gemeinden; bei anderen Vorlage einer Bankgarantie)

Errichtung/Umbau Wohnheime

Beispiel Seniorenwohnheim (keine Hausgemeinschaft):

60 Heimplätze,

Zuschussgrundbetrag: (25.000,- x 60) EUR 1.500.000,-

Zuschlagspunkte:

Gesamtenergieeffizienz, Standort – Annahme 20 Pkte. EUR 120.000,-

Gestaltungsbeirat EUR 6.000,-

Wettbewerb ohne Kostengarantie EUR 6.000,-

Zuschuss gesamt EUR 1.632.000,-

Zuschuss je Heimplatz EUR 27.200,-

Errichtung/Umbau Wohnheime



Beispiel Seniorenwohnheim Hausgemeinschaft:

36 Heimplätze,

Zuschussgrundbetrag: (30.000,- x 36) EUR 1.080.000,-

Zuschlagspunkte:

Gesamtenergieeffizienz, Standort – Annahme 20 Pkte. EUR 72.000,-

Gestaltungsbeirat EUR 3.600,-

Wettbewerb ohne Kostengarantie EUR 3.600,-

Zuschuss gesamt EUR 1.159.200,-

Zuschuss je Heimplatz EUR 32.200,-

Errichtung/Umbau Wohnheime

Beispiel Wohnheim für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf:

88 Heimplätze,

Zuschussgrundbetrag: (40.000,- x 88) EUR 3.520.000,-

Zuschlagspunkte:

Gesamtenergieeffizienz, Standort – Annahme 20 Pkte. EUR 176.000,-

Gestaltungsbeirat EUR 8.800,-

Wettbewerb ohne Kostengarantie EUR 8.800,-

Zuschuss gesamt EUR 3.713.600,-

Zuschuss je Heimplatz EUR 42.200,-

Sanierungsförderung



Sanierungsförderung:

- 15% bei Sanierung
- 20% bei großer Renovierung (25 % der Gebäudehülle, energieeffiziente Bestandsbauten)

Erhöhung für Zuschlagspunkte

Obergrenzen je Maßnahme sind vorgesehen

Maximal förderbare Kosten: EUR 100.000 je Wohnung

Kein Grundbuch !!

Sanierungsförderung

förderbare Maßnahmen	bis zur Höhe von		
Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes der Gebäudehülle	130 €	je m ² saniertem Bauteil	
- Außenwände, - oberste Geschoßdecke oder Dachschräge, - Kellerdecke oder erdberührender Boden und Decken über Außenluft			
Austausch der Fenster und/oder der Außentüren	400 €	je m ² Fenster- oder Türenfläche	
Errichtung oder Erneuerung des Wärmebereitstellungssystems, wenn die neue Wärmebereitstellung erfolgt durch eine Biomassezentralheizung (Pellets, Scheitholz, Hackschnitzel), durch Nah- oder Fernwärme oder durch eine elektrisch betriebene Heizungswärmepumpe	25.000 €		(0 ≤ 30 kW)
	1.000 €	je zus kW	(>30 ≤ 50 kW)
	360 €	je zus kW	(> 50 kW)
in Kombination mit einer Maßnahme gemäß der Z 3: die erstmalige Errichtung eines Wärmeverteilsystems einschließlich der Heizkörper	90 €	je m ² Bruttogeschoß-fläche	
Errichtung, Erneuerung oder Erweiterung einer thermischen Solaranlage	1.000 €	je m ² Apertur Fläche (0 ≤ 10 m ²)	
	800 €	je zus m ² Apertur Fläche (> 10 m ²)	

Sanierungsförderung



Errichtung, Erneuerung oder Erweiterung einer Photovoltaik-Solaranlage	3.000 €	je kWp (0 ≤ 5kWp)
	2.000 €	je zus kWp (> 5kWp)
Bei Nichterreichen eines Mindestertrags von 800 kWh je kWp pro Jahr ist der Fördersatz im Verhältnis der Unterschreitung zu kürzen.		
Errichtung oder Erneuerung einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	80 €	je m ² Bruttogeschosß-fläche
Dachsanierung	130 €	je m ² saniertem Bauteil
Maßnahmen zur alten- und/oder behindertengerechten Ausstattung	15.000 €	je Wohnung
erstmaliger Einbau/Sanierung eines Bades einschließlich Erneuerung der Wasserleitungen	5.000 €	je Wohnung
Sanierung der Elektroinstallationen	5.000 €	je Wohnung
baulicher Feuchtigkeitsschutz	5.000 €	je Wohnung
sonstige Sanierungsmaßnahmen	7.000 €	je Wohnung
nachträgliche Errichtung eines Personenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen	50.000 €	je Aufzugsanlage
zuzüglich je weiterem erschlossenen Keller- oder Wohngeschoß:	6.000 €	je zusätzlichem Geschoß
Umbau eines Personenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen	20.000 €	je Aufzugsanlage
zuzüglich je weiterem erschlossenen Keller- oder Wohngeschoß:	2.000 €	je zusätzlichem Geschoß

Welche Arten von Wohnbeihilfe gibt es?

- a) Wohnbeihilfe für geförderte Mietwohnungen
- b) Wohnbeihilfe für nicht oder nicht mehr geförderte Mietwohnungen (erweiterte WBH)

Wie wird Wohnbeihilfe berechnet?

Maßgeblicher Wohnungsaufwand

- Zumutbarer Wohnungsaufwand

Wohnbeihilfe

Was ist der maßgebliche Wohnungsaufwand?

a) Bei der (allgemeinen) Wohnbeihilfe:

- Mietentgelt aus Bau-, Grund- und Aufschließungskosten
- EVB
- Rücklage

b) Bei der erweiterten Wohnbeihilfe:

- Hauptmietzins bezogen auf förderbare Wohnnutzfläche

Was ist der zumutbare Wohnungsaufwand?

Wird berechnet in Abhängigkeit von der Familiengröße und dem Haushaltseinkommen anhand der Tabelle nach Anlage A der WFV

Auszahlung etc.

- Rückwirkend längstens für 6 Mte. Wenn das Ansuchen z.B. wegen Krankheit nicht gestellt werden konnte
- Auszahlung an FörderungswerberIn mit deren Zustimmung auch an Vermieter (Rückzahlungsverpflichtung bzw. mietensenkende Verrechnung)
- Befristet auf 1 Jahr
- Mindestbetrag € 5,-

Weitere Bestimmungen für erweiterte Wohnbeihilfe

- Ausstattungskategorie A (bestätigt durch Mietvertrag, Erklärung Vermieter und Mieter, SV-Gutachten, - ebenso Wfl.)
- Hauptwohnsitznutzung und Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses
- Schriftlicher und vergebührter Mietvertrag
- Richtwert f. Salzburg wird nicht überschritten (derzeit € 7,45/m²)
- **Kein unbefristeter Mietvertrag wie bisher**

Höchstbetrag der erweiterten Wohnbeihilfe

- a) Mit dem Richtwert (derzeit 7,45/m²)
- Wenn eine Errichtungsförderung f. Mietwhg. nachweislich möglich gewesen wäre und sich der Vermieter auf die Dauer von 25 Jahren verpflichtet:
 - Die Whg. an begünstigte Personen zu vermieten
 - Maximal Richtwert als Mietzins
 - Mietverträge vor Abschluss der LReg vorzulegen
 - Bei Verstoß Vertragsstrafe in höhe von 50 % des Grundfördersatzes für Errichtung von MW.
 - Ehemals geförderte Mietwohnungen
Vermieter eine GBV nach WGG ist oder sich verpflichtet,
 - Die Whg. an begünstigte Personen zu vermieten
 - Maximal Richtwert als Mietzins
 - Mietverträge vor Abschluss der LReg vorzulegen

Höchstbetrag der erweiterten Wohnbeihilfe

b) € 2,- zuzüglich Ausmaß der Unterschreitung des Richtwerts bis zu 50 % desselben

Die Untergrenze beträgt mindestens € 182,-

Zinsbeihilfe und Mobilisierung von Grundstücken



Zinsbeihilfe - allgemeine Regelungen im Gesetz

- Kaufförderung und Errichtungsförderung
- Nominalverzinsung des Vorrangdarlehens über 6 %
- Zinsbeihilfe ergibt sich aus Überschreitung dieser Verzinsung und der Mehrkosten
- Die Regelungen sind durch Verordnung der LReg zu erlassen (derzeit noch nicht erfolgt)

Mobilisierung von Grundstücken

- Jurist. Personen an denen das Land Sbg. zu 100 % beteiligt ist
- Darlehen bis zur Höhe der Grundkosten
- Für Baulandsicherungsmodelle oder Errichtung von Mietwohnungen
- Baubeginn innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss über den Ankauf der Grundstücke
- Konditionen siehe § 4 WFV

Bitte beachten:



Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen wir keine Haftung – insbesondere handelt es sich nur um einen Auszug zu den Förderbestimmungen.

DANKE für Ihre Aufmerksamkeit!